

Gemeinde Lastrup

Bebauungsplan Nr. 75 "Lastrup, Linderer Straße II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Obere Firstkante
b) Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt: 37,50 Meter über Normalnull (NN)
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthalts- räumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 30 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 35 dB
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäuseite schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäuseite schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Für lärmabgewandte Gebäuseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 abgewichen werden.
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

- Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen, MF1) ist als beplanteter Krautsaum zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauflage- und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
 - Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF2) ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 75 anzulegen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Steleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrösse, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
 - Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 75 je Baugrundstück ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Pflanzenarten:
Laubobst: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel
Apfelsorten: Boskoop, Gromter Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnsorten: Gute Graue, Kestliche von Chateau, Neue Pointeau
Kirschsornten: Oktavia, Dönnissens Gelbe Kornekirsche, Morellenteuer, Schattenmorelle
Qualitäten:
Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 6-10 cm
 - Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Besatzung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/7799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
 - Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
 - Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Linderer Straße (L 837) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
 - Im Geltungsbereich ist zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Straße Kreuzkamp im Bereich des Fuß- und Radweges ein 5,00 m breiter Schutzstreifen zu beachten, um den vorgesehenen Anschluss der Entwässerungsflächen an die Straße Kreuzkamp durch eine Leitung zu realisieren. Dieser 5,00 m breite Schutzstreifen darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich ein gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützter Landschaftsteil (Wallhecke).
 - Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Lastrup den Bebauungsplan Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lastrup, 04.03.2016
gez. Kramer
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den.....
Katasteramt Cloppenburg (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 01.04.2016
gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am 26.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lastrup, 04.03.2016
gez. Kramer
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 20.12.2014 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.12.2014 bis zum 29.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Lastrup, 04.03.2016
gez. Kramer
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lastrup hat den Bebauungsplan Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 30.09.2015 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Lastrup, 04.03.2016
gez. Kramer
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ ist damit am 20.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Lastrup, 04.03.2016
gez. Kramer
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Lastrup,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“ stimmt mit der Urschrift überein.

Lastrup,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiete (MI)
 - GE Gewerbegebiet (GE)
- max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6
 - II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
 - TH ≤ 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH ≤ 11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - GH ≤ 11,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- #### 3. Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- #### 4. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
- #### 5. Grünflächen
- private Grünfläche
- #### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken
- #### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wallheckenschutzstreifen (MF1) und naturnahes Regenrückhaltebecken (MF2)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken
- #### 8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
 - Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Sichtfelder gem. RAS1 06

Gemeinde Lastrup Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 75 „Lastrup, Linderer Straße II“

